

Ausschuss für Stadtentwicklung	02.09.2020
Ergänzung	
<u>öffentlich</u>	Vorlage Nr. 392/2020-7
	Stand 07.08.2020

Betreff Antrag der SPD-Fraktion vom 20.05.2020 betr. Leitfaden für Investoren bei der weiteren städtebaulichen Entwicklung

Beschlussentwurf

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, die von der Verwaltung entwickelten Kriterien der Bauleitplanung im neuen Fachausschuss zu beraten und zu beschließen.

Sachverhalt

Die SPD-Fraktion hat am 20.05.20 beantragt, dass die Verwaltung einen Leitfaden für Investoren für die Städtebauliche Entwicklung erstellen soll unter Berücksichtigung folgender Punkte (s. Antrag).

Die Verwaltung hat für Investoren bereits Kriterien der Bauleitplanung entwickelt, welche zuletzt 2019 aktualisiert wurden (s. Anlage). Einige Punkte des Antrags werden dort bereits thematisch aufgegriffen.

Es wird vorgeschlagen über die Kriterien der Bauleitplanung zunächst im Arbeitskreis Städtebau zu beraten und sie anschließend im neuen Fachausschuss zu beschließen.

Zu den im Antrag vorgeschlagenen Punkten nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

1. In jedem neuen Baugebiet werden 30% der Wohneinheiten für geförderten Wohnungsbau vorgesehen

Zu 1: Die Ratsgremien haben mehrheitlich beschlossen, in allen Baugebieten individuell zu prüfen, inwieweit Flächen für den sozialen Wohnungsbau geplant werden können. Eine Veränderung sollte in den Gremien der neuen Wahlperiode des Rates diskutiert werden.

2. Im Sinne einer modernen Quartiersentwicklung soll es in jedem neuen Baugebiet einen Mix aus Angeboten für Familien, Singles, Senioren und Mehrgenerationen-Projekten geben.

Zu 2: Für die städtebauliche Entwicklung ist nicht nur die relativ beschränkte Zahl an Wohnungen in Neubaugebieten zu betrachten, sondern das Baugeschehen in Bornheim insgesamt. Mittlerweile wird ein deutlich höherer Anteil an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern bereitgestellt. So waren in 2019 von 147 genehmigten Wohnungen 100 in Mehrfamilienhäusern.

Die Grundausrichtung der Baugebiete ist an die örtliche Lage anzupassen. Insbesondere in Gebieten mit guten Lagen zum Ortskern oder zum ÖPNV sind reine Einfamilienhausgebiete mit der Zielgruppe Familie zu vermeiden. Die Errichtung von Mehrfamilienhäusern sollte dem vorhandenen Bedarf an Miet- und Eigentumswohnungen entsprechen. Alle aktuellen Bebauungspläne der Stadt Bornheim enthalten einen Mix aus verschiedenen Bauformen und können für die diversen Nutzergruppen zur Verfügung stehen. Weitergehende Regelungen bei Investorenplanungen können in städtebaulichen Verträgen festgelegt werden.

- 3.** Bei der Gestaltung von neuen Baugebieten ist ein ausgewogenes Verhältnis zwischen kompakt bebauten Bereichen und Freiflächen herzustellen.

Zu 3: Unter Berücksichtigung der bestehenden regionalplanerischen Anforderungen an die Baudichte sollten die Werte in den aktuellen Bebauungsplanverfahren von 25-30 Wohneinheiten nicht oder nur im Ausnahmefall unterschritten werden. Die Entwicklung eines „Urban-ländlichen“ Wohnstandort (Wohnen im Grünen / auf dem Land, maßvolle Verdichtung an geeigneten Standorten / gewisser Anteil von Mehrfamilienhäusern) wird für Bornheim vorgeschlagen (Handlungskonzept Wohnen - s. Empirica-Studie 2019).

Die Bereitstellung größerer Grünflächen in Neubaugebieten ist sozial-ökonomisch problematisch, weil sie den Flächenverbrauch erhöht und damit das Bauland weiter verteuert. Des Weiteren sind erhebliche Folgekosten für die öffentliche Grünpflege damit verbunden, die von den Einwohnern über die Steuern zu finanzieren sind.

Als Kriterium der Baulandentwicklung reichen der bisherige Ansatz der Berücksichtigung der vorhandenen Biotopstrukturen und ihre Vernetzung aus (siehe BPläne Me16, Bo24, He31). Wirtschaftlich und ökologisch wirksam könnte eine begleitende Grünstruktur entlang der Verkehrsflächen in Baugebieten sein und größere, neue Grünstrukturen ermöglichen.

- 4.** Alle Straßen müssen größtmögliche Sicherheit auch für Fußgänger und den Fahrradverkehr bieten

Zu 4: Die Veränderung von Mobilität wird in den nächsten Jahren auch die Planung von Straßen und Straßenräumen und des Verkehrs insgesamt mit sich bringen. Diese Diskussion muss sich auf alle Straßen ausdehnen und nicht nur auf Straßen mit Sammelfunktion.

Rad- und Fußgängerverkehr müssen eine wesentlich stärkere Bedeutung bekommen. Bei überörtlichen Verbindungen sollte ein Radweg immer mit eingeplant werden. Innerorts müssen aber überwiegend andere Wege überlegt werden, um den Rad- und den Fußgängerverkehr zu erleichtern. Die Stadt Bornheim ist Mitglied im Zukunftsnetz Mobilität NRW. Hier gibt es interessante Modelle und Anregungen wie die Mobilität der Zukunft organisiert werden sollte. Diese Möglichkeiten kann die Stadt Bornheim auch zur weiteren Information der Ratsgremien nutzen.

- 5.** Bei der Entwicklung eines neuen Baugebietes muss künftig die Aufnahmekapazität der örtlichen Infrastruktur ebenso Berücksichtigung finden, wie die ÖPNV-Situation.

Zu 5: Auf die Darstellung in der Vorlage 391 wird verwiesen. Die Aufnahmekapazität der örtlichen Infrastruktur wie auch des ÖPNV wird bei allen Planungen berücksichtigt; entsprechende Verkehrsgutachten sind von den Investoren zu erstellen. Dabei lässt sich der Zielkonflikt zwischen der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum und der Begrenzung der Verkehrsdichte im Individualverkehr und im ÖPNV zumindest kurz- und mittelfristig nicht durch Planung auflösen.

Anlagen zum Sachverhalt

Antrag der SPD-Fraktion vom 20.05.2020
Kriterien der Bauleitplanung